

MAIRIE DE SAINT-CÉZERT  
MONSIEUR LE MAIRE  
54 PLACE DU VILLAGE

31 330 SAINTCÉZERT

Réf : CD.LG.SD.2026\_038  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Lorette GRAS  
Tél : 06 71 30 40 12  
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

Toulouse, le 16/02/2026

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU de Saint-Cézert**

Monsieur le Maire,

**Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU de Saint-Cézert**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 novembre 2025, vous nous avez transmis le dossier concernant le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par le Conseil municipal le 14 novembre 2025.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

**Observations**  
**Rapport de présentation**

---

Contexte :

La commune de Saint-Cézert, qui comptait 443 habitants en 2022 (source INSEE), est identifiée en tant que « autre commune sans assainissement collectif et avec assainissement collectif » dans le SCoT du Nord Toulousain en vigueur.

A noter que la commune ne possède pas d'assainissement collectif à l'heure actuelle, mais qu'il s'agit d'un projet porté par la commune.

Par conséquent, le projet de PLU en révision s'appuie sur la perspective de la mise en place de cette infrastructure. En effet, le SCoT en vigueur fixe une densité de 6 à 10 logements/ ha pour les communes sans assainissement collectif, et de 10 à 20 logements/ ha pour celles disposant d'un assainissement collectif. Saint-Cézert prend la deuxième fourchette comme objectif (20 logements par hectare).

Ce document supra est actuellement en révision. Dans le Projet d'Aménagement (PAS) débattu, Saint-Cézert est identifiée en tant que « village ». L'objectif affiché pour cette typologie de territoire est un développement limité et maîtrisé en matière d'accueil des ménages et la programmation de logements.

La commune de Saint-Cézert a connu une baisse démographique importante entre 1854 et 1975 (de 449 à 188 habitants), puis a vu sa population augmenter jusqu'à atteindre à nouveau 443 habitants en 2022.

Si le solde migratoire a pendant longtemps été le levier de la hausse démographique, la période 2015-2021 a marqué une inversion de la tendance avec une augmentation du solde naturel. La commune souhaite voir cette tendance se confirmer.

Le projet de PLU est par conséquent orienté vers l'adaptation de l'offre urbaine au desserrement des ménages, au vieillissement et à l'accueil des jeunes ménages.

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 70 logements ont été construits entre 2011 et 2025 sur 7 ha, soit environ 6 logements supplémentaires par an, avec une densité de 10 logements par hectare.

#### Scénario communal :

Dans la perspective du maintien de l'accroissement démographique notamment par le solde migratoire, Saint-Cézert prévoit :

- L'arrivée de 110 nouveaux habitants d'ici 2035
- La création de 60 nouveaux logements avec une densité de 20 logements /ha : 10 logements destinés au desserrement des ménages et 50 aux nouveaux arrivants

Considérant que :

- L'augmentation démographique projetée sur la période 2025-2035 (+110 habitants) est deux fois supérieure aux chiffres enregistrés sur 2011-2022 (+53 habitants)
- La commune disposait de 240 logements en 2022 et que la progression du parc de logements lors des 20 années précédentes a été plus forte que celle de la population (+65 logements de 2011 à 2022 pour 53 nouveaux habitants, dont +32 logements pour 12 nouveaux habitants de 2016 à 2022)
- L'objectif du nombre de nouveaux logements correspond à une moyenne de 1,8 personnes/logement, qui se trouve être très basse, et en dessous de la moyenne en 2022 (2.35).
- Le PLH oriente 50 logements à l'horizon 2035 pour la commune, dont 12 ont déjà été réalisés entre 2021 et 2025
- Le PAS du SCoT en cours de révision demande un développement maîtrisé en matière d'accueil des ménages et la programmation de logements.

**Cet objectif nous semble élevé par rapport aux besoins et au contexte de la commune. Le scénario communal pour 2025-2035 devra être modéré. Par conséquent le nombre de logements neufs à construire devra être revu à la baisse.**

→ **En lien avec les remarques émises sur les objectifs communal en termes d'accueil démographique et les besoins en logements correspondants, le nombre de logements neufs à construire devra être revu à la baisse**

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture allant des pages 39 à 48.

**Le diagnostic réalisé permet de décrire l'activité agricole, de dégager quelques problématiques et enjeux, cependant, ce volet agricole reste insuffisant et ancien.**

En effet, le diagnostic a été réalisé en 2018, sur la base de données publiques, de visite de terrain ainsi que d'une enquête individuelle datant de 2015.

**Nous demandons d'une part, l'actualisation de ces données, dont l'ancienneté ne permet pas d'apprécier la réalité du contexte agricole sur la commune :**

- Carte de la localisation des sièges d'exploitations ;
- Nombre d'exploitations exploitants des terres sur la commune ;
- Le profil des exploitants ;
- Le devenir des exploitations ;
- La taille des exploitations ;
- Localisation du bâti agricole ;
- Mise à jour et approfondissement des données sur les surfaces agricoles équipées (irrigation, drainage) ;
- La surface agricole exploitée et l'assolement, incluant les cultures en bio.

**D'autre part, ce diagnostic devra être complété sur les points suivants :**

- Intégrer une carte de la configuration du parcellaire des exploitations du territoire (permettant d'identifier de potentiels enjeux de morcellement du parcellaire) ;
  - Localiser les surfaces soumises à des engagements souscrits par les exploitants au-delà des cultures en bio (semences, plan d'épandage, ...)
  - Les usages sur le bâti agricole existant devront être précisés : si présence d'élevage description du type et de la taille du cheptel, (et si installations relevant du RSD ou des ICPE), relevé la présence d'atelier de diversification (transformation, conditionnement et commercialisation) ;
  - Qualifier l'emploi agricole ;
  - Identifier les potentiels projets des exploitations : investissements, développement, diversification, ...

→ **Le diagnostic agricole devra être mis à jour et complété.**

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 5,4 ha à destination d'habitat. Ces chiffres sont repris dans le rapport de présentation. La commune possède donc un quota de 2.7 ha d'ENAF à urbaniser d'ici 2031 et de 1.35 ha pour la période 2031-2041 (selon la loi Climat et Résilience).

Pour information, la révision du SRADDET fixe des objectifs de réduction plus ambitieux, avec -60 % sur la période 2021-2031. Pour la commune, cela représente une consommation maximale de 2,2 hectares. C'est cette enveloppe que la commune retient, comme précisé à la page 80 du rapport de présentation.

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 20 ha pour la commune sur la période 2011-2030.

A titre informatif, le PAS du SCoT en cours de révision définit une trajectoire de réduction de la consommation d'espace de 55% pour la période 2021-2031 soit 2,43 ha, puis de 50% pour la période 2031-2041 soit 1,2 ha. Le PADD du PLU en cours de révision prend ainsi pour référence un objectif de réduction de 60% de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2035.

**D'après nos calculs, le projet de PLU de la commune prévoit de consommer au maximum 1,9 ha d'ici 2035 :**

- En zone 1AU : 4980 m<sup>2</sup> (parcelle ZE 0067) et 6 665 m<sup>2</sup> (parcelle ZH 0051 et ZH 0057) en extension,
- En zone UB : les surfaces de 2 497 m<sup>2</sup> (parcelles ZH 0059 et ZH 0076), identifiées au titre de la densification, ainsi que les 2 429 m<sup>2</sup> de la parcelle ZH 0073, comptabilisées comme opération de division parcellaire dans la justification des choix (soit un total d'environ 0,5 ha), **doivent être considérées comme constituant une consommation d'ENAF**. En effet, leur superficie (de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup> chacune) et leur mise en valeur par une activité agricole les assimilent, de fait, à des espaces agricoles fonctionnels.
- Nous constatons que la zone de densification 9, d'une surface de 2 518 m<sup>2</sup>, située sur les parcelles ZD 0078, ZD 0080 et ZH 0075 est déjà consommée. **La prise en compte de cette consommation d'ENAF devra être clarifiée, soit au titre de la période 2021-2025 soit au sein du projet de PLU**. Puisqu'elle est identifiée comme « densification » sur le plan de zonage du PLU, nous considérerons pour la démonstration suivante, que cette consommation foncière est comptabilisée dans le projet de PLU 2025-2035. Nous retenons au total 0.7 ha de consommation d'ENAF en zone UB.

**Considérant que 1.6 ha a été consommé entre 2021 et 2025, il reste à la commune 1.1 ha pour la période 2025-2031 pour respecter les objectifs réglementaires de la loi Climat et résilience. Un phasage devra être mis en place pour garantir le respect de ces échéances (voir ci-dessous le paragraphe concernant les OAP) : 1.1 ha d'ici 2030 et les 0.8 ha suivant d'ici 2035.**

**La commune est engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF qui répond aux objectifs réglementaires.**

**Nous formulons néanmoins une réserve.** La délibération communale du 4 octobre 2024 prévoit en effet l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs, "En Fourriès" et "Route du Burgaud", afin d'y permettre l'implantation d'un réseau d'assainissement collectif. Or, la nécessité de limiter l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, compte tenu des capacités déjà existantes, a précisément motivé la révision du PLU.

À ce stade, nous n'avons pas pu identifier la localisation envisagée pour ce nouvel équipement d'assainissement sur le territoire communal. **Nous demandons donc que le secteur retenu pour son implantation soit clairement indiqué, afin que sa prise en compte dans la consommation d'ENAF soit possible s'il s'agit de terrains non artificialisés.**

**Par ailleurs, la prise en compte de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2025 pourrait être clarifiée.** En effet, à la page 80 de la justification des choix, cette consommation semble intégrée au calcul du potentiel à l'horizon 2035, alors qu'elle devrait être comptabilisée dans la consommation passée 2021-2030. C'est à partir de cette consommation passée qu'est calculé le potentiel restant.

**Il serait pertinent de redécouper ce prévisionnel par phase en adoptant une méthode unique, soit selon le SRADDET, soit conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience.**

**Enfin, pour information, la méthode retenue pour définir la consommation d'ENAF doit prendre en compte le potentiel total non pondéré.** Si la pondération peut s'appliquer au nombre de logements, la consommation d'ENAF, elle, doit être considérée en totalité : en effet, le classement en zone urbanisable rend potentiellement l'ensemble des parcelles entièrement urbanisables.

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>→ <b>La consommation foncière de la future installation d'assainissement collective devra être identifiée</b></li><li>→ <b>La commune est engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF qui répond aux objectifs réglementaires.</b></li><li>→ <b>Le calcul de la consommation d'ENAF du projet de PLU devra être repris, notamment concernant la prise en compte de la consommation 2021-2025</b></li></ul> |
|--|

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, présentée à la page 78 de la justification des choix, fait état d'un potentiel brut de 8 dents creuses sur 1,3 ha et 5 divisions parcellaires sur 0,76 ha.

**Comme démontré précédemment, 0.7 ha de ces secteurs ne peut être considéré comme de la densification et sont à comptabiliser comme de l'extension.**

Le potentiel retenu s'établit ainsi à 6 logements en densification (sur 1,3 ha, pondérés à 1,05 ha) et à 2 logements issus de divisions parcellaires (sur 0,76 ha, pondérés à 0,38 ha), contre 45 logements prévus dans des secteurs en extension via les OAP.

**La densité de logements prévue dans ces secteurs de densification apparaît très faible au regard de l'objectif de 20 logements/ha fixé par le projet de PLU. Par ailleurs, dans l'hypothèse où la commune serait considérée comme desservie par un assainissement collectif, l'objectif du SCoT, situé entre 10 et 20 logements/ha, ne serait pas respecté. Une densification plus ambitieuse dans ces secteurs permettrait notamment d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Centre.**

**Nous demandons que la surface à urbaniser soit adaptée au besoin en termes de logements de la commune. Le besoin de 60 nouveaux logements nous paraissant surestimé (voir remarques concernant le scénario communal), nous demandons que le secteur de l'OAP centre soit classé en AU0.**

- |  |
|--|
| <p>→ <b>La densité de logements pourra être amélioré dans les secteurs en densification</b></p> <p>→ <b>L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP centre doit être questionnée au regard des besoins réels en matière de logements de la commune</b></p> |
|--|

**OAP**

Le PLU prévoit 2 OAP en extension urbaine :

- Le secteur « Centre », pour de l'habitat, porte sur 0.5 ha en zone 1AU. La densité moyenne recherchée est de 13 logements par hectares, soit entre 6 et 7 logements individuels discontinus  
**Au regard des remarques effectuées précédemment concernant les capacités de densification des espaces urbanisés, nous demandons de questionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.**  
**A minima, l'échéancier « entre 3 et 6 ans » devra être précisé à l'aide des dates afin de garantir son application, et le respect des objectifs réglementaire de réduction de la consommation d'ENAF**
- Le secteur « Entrée Sud », pour de l'habitat, porte sur 1 ha en zone 1AU. La densité recherchée est de 40 logements par

hectare, soit 40 logements individuels (groupés, continus, mitoyens).

- **L'ouverture du secteur « Centre » doit être questionnée, ou à minima conditionnée par un échéancier dans le temps, garantissant son ouverture après 2031**

### Plan de zonage

#### Zone N :

**Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture et/ou déclarées à la PAC ou représentant un potentiel de production agricole soit classé en zone A et non en zone N, n'autorisant pas les constructions et installations agricoles : le nombre de parcelles déclarées à la PAC de 2024 concernées est important.**

Nous rappelons les objectifs du PADD, qui met en avant le maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles et l'accompagnement des évolutions de ces activités.

**À défaut, le règlement des zones N devra permettre la construction des bâtiments agricoles nécessaires et liés à l'exploitation (cf. remarques sur le règlement écrit).**

La zone Nzh n'étant pas reconnue comme une zone humide avérée, nous demandons son classement en zone A ou N. Il est nécessaire de permettre l'installation d'équipements agricoles, notamment pour l'irrigation, en cas de besoin.

- **La reprise en zone A de l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture et/ou déclarées à la PAC actuellement classée en zone N**  
→ **La zone Nzh devra être déclassée et classée en zone A**

#### Emplacements réservés (ER) :

Le projet de PLU présente 5 emplacements réservés. Ces derniers se situent en cœur ou en extension du cœur de bourg. **Bien que 2 ER se trouvent en zone naturelle, aucun d'eux n'impacte d'espace déclaré à la PAC.**

#### Changement de destination (CD) :

6 bâtiments (annexes d'un bâtiment agricole) sont identifiés comme pouvant changer de destination. Ces derniers ont été repérés dans le cadre de l'étude du PLU en vigueur et sont situés en zone A (et zone N pour la parcelle ZD57).

**Ces bâtiments sont pour certains l'annexe d'exploitations agricoles encore actives (parcelle ZA10 et KZ4) ou attenantes à des parcelles déclarées à la PAC (ZD71 et ZD57). Nous demandons que l'usage actuel de ces bâtiments soit précisé.**

La justification des choix du rapport de présentation fait mention page 86 de l'ouverture de la possibilité de changement de destination afin de soutenir la diversification des activités agricoles du territoire.

Si telle est la volonté de la commune, **le type de changement de destination autorisé devra être précisé afin de garantir l'émergence de projet de diversification (activité touristique par exemple) et la préservation de l'activité agricole en place ou possible au sein de ces bâtiments.** En l'état, le règlement de la zone A mentionne uniquement les destinations "habitation", "commerce" ou "activité de service", ce qui demeure insuffisamment précis. À titre d'exemple, les activités d'hébergement touristique n'apparaissent actuellement pas autorisées. »

→ **L'usage actuel des bâtiments devra être identifié**  
→ **Le type de changement de destination autorisé devra être précisé afin de garantir la diversification des activités agricoles**

#### **Règlement écrit**

##### Zones A :

Le règlement de la zone A prévoit **l'interdiction des habitations nouvelles non liées à une exploitation agricole** ainsi que **des activités commerciales, de services ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sans lien direct avec l'agriculture.**

Conformément aux **articles L.151-11 à L.151-13 du Code de l'urbanisme**, la zone A est, **par principe, inconstructible.** Seules peuvent y être autorisées **les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que celles liées **au stockage et à l'entretien du matériel par les CUMA agréées.** Les **équipements collectifs** peuvent être admis sous réserve **de leur compatibilité avec l'activité agricole et de l'absence d'atteinte aux espaces naturels ou aux paysages.**

Peuvent également être autorisées les constructions destinées **à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles**, dès lors qu'elles **constituent le prolongement direct de l'acte de production.**

Les **extensions, annexes et changements de destination** des bâtiments existants doivent respecter **strictement les conditions prévues par le Code de l'urbanisme** et demeurer **compatibles avec l'activité agricole.** Les **STECAL** ne peuvent être créés **qu'à titre exceptionnel** et dans des secteurs **précisément délimités.**

**La Chambre d'agriculture demande en conséquence que le règlement soit clarifié afin de lever toute ambiguïté, en précisant expressément que, par principe, l'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites en zone A, sauf celles expressément autorisées, et que seules les activités constituant le prolongement direct de la production agricole peuvent y être admises.**

#### Zone N :

Les constructions liées et nécessaires à une activité agricoles doivent être autorisées en zone N.

De fait, de la même manière qu'en zone A, la rédaction **en zone N devra être précisée concernant les constructions autorisées liées à une activité agricole en spécifiant que les constructions autorisées doivent constituer le prolongement direct de l'acte de production. À défaut, il conviendrait de classer en zone A l'ensemble des parcelles aujourd'hui valorisées par l'agriculture et/ou accueillant des constructions indispensables au fonctionnement des exploitations.**

#### Zone A et N :

Par ailleurs, **en zones A et N les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF, jointe au présent avis :**

- La phrase concernant les extensions doit être modifiée de sorte à limiter la surface de plancher à 30% et non pas 50 m<sup>2</sup>. La surface de plancher et l'emprise au sol totale maximale (existant + extension) doivent être limités à 200 m<sup>2</sup> maximum
- En zones A et N, pas de construction dans la zone inférieure à 3 m de la limite séparative
- La hauteur de référence pour les extensions elle doit se limiter à la hauteur de l'existant ou au niveau refuge en zone inondable
- En zone N, les annexes doivent être implantées à 30 m maximum par rapport à tout point de la construction principale

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>→ <b>Le règlement écrit devra être repris en zones A, afin de respecter le code de l'urbanisme</b></li><li>→ <b>Le règlement écrit devra être repris en zones N, afin de permettre les construction liées et nécessaire à l'activité agricole</b></li><li>→ <b>Le règlement écrit devra être repris en zones A et N, concernant les annexes et extensions des habitations existantes non liées à une activité agricole pour être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF</b></li></ul> |
|---|

#### **Avis**

Au regard de l'analyse et des observations qui précèdent, le projet de PLU de la commune de Saint-Cézerit présente une trajectoire de réduction de sa consommation d'ENAF globalement cohérente avec les objectifs réglementaires et les orientations des documents supra-communaux.

Toutefois, plusieurs éléments nécessitent des ajustements afin d'assurer une mise en conformité complète du document, notamment en matière de règlement des zones et de densification des espaces déjà urbanisés.

Si les objectifs de sobriété foncière sont atteints, le projet de Saint-Cézerit pourrait être d'autant plus vertueux en modérant le scénario communal et

ses objectifs en matière d'accueil de population et de production de logements.

En conséquence, nous émettons un **avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :**

- L'atteinte des objectifs réglementaire de consommation d'ENAF selon la Loi Climat et Résilience est conditionnée à l'implantation de la future installation d'assainissement collectif sur des espaces déjà artificialisés ;
- La modération du scénario communal et la révision à la baisse du nombre de logements neufs à produire pour 2025-2035 ;
- La reprise de la méthode du calcul de la consommation d'ENAF, incluant l'intégration de la période 2021-2025 ;
- La mise à jour et le complément du diagnostic agricole ;
- Le renforcement des densités dans les secteurs en densification ;
- L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Centre devra être questionnée au regard des remarques émises sur le scénario communal, ou à minima être conditionnée par un échéancier dans le temps, garantissant leur ouverture après 2031 ;
- La reprise du zonage pour le déclassement de la zone Nzh et son reclassement en zone A
- La reprise en zone A de l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture et/ou déclarées à la PAC actuellement classées en zone N
- La précision des changements de destination et la clarification des usages autorisés ;
- La mise en conformité du règlement écrit des zones A et N avec le code de l'urbanisme et les prescriptions de la CDPENAF concernant les extensions et annexes.
- 

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Christian DÉQUÉ,  
**Président**



**Commune de**  
**EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES**  
**DANS LA ZONE A ET LA ZONE N DU PLU**

**Les extensions**

**Définition** : Sont considérées comme extensions, les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant.

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

En conséquence, les extensions doivent demeurer mesurées

Ce que le règlement devrait proposer a minima	Rédaction proposée	
	Zone A	Zone N
Autoriser les extensions	Oui/non	Oui/non
Surface de plancher de l'extension <i>référence : 30% max.</i>		
Surface de plancher totale maximale (existant + extension) <i>référence : 200m<sup>2</sup> max.</i>		
Règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière <i>référence : 3 mètres min. ou alignement existant</i>		
Emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) <i>référence : 200m<sup>2</sup> max</i>		
Réglementation de la hauteur <i>référence : même hauteur que l'existant ou niveau refuge en zone inondable</i>		